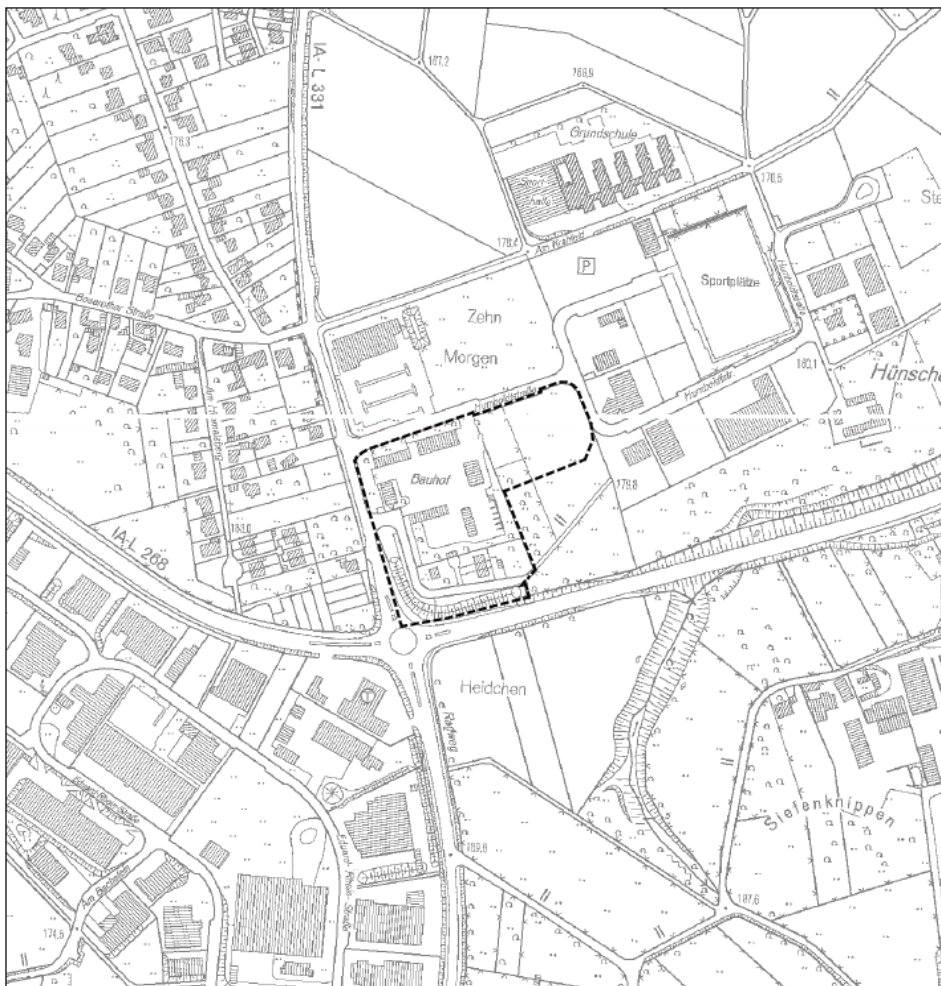




Bebauungsplan Nr. 60/50 » Humboldtstraße / Königswinterer Straße «

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Fassung zur Ausfertigung)



Inhalt

1	Planungsanlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	4
2	Geltungsbereich.....	4
3	Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld.....	4
4	Alternativen.....	5
5	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen.....	6
5.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
5.3	Satzungen nach Baugesetzbuch.....	6
5.4	Berücksichtigung informeller Planungen.....	7
5.5	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope.....	7
5.6	Denkmalschutz.....	8
5.7	Artenschutz.....	8
5.8	Wasserrecht.....	8
5.9	Bodenschutz.....	8
5.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
6	Inhalte des Bebauungsplans.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
	Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2:.....	9
	Gewerbegebiet GE 3:.....	10
	Emissionskontingentierung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
	Bauweise.....	12
	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
	Nebenanlagen.....	12
6.4	Verkehrsflächen.....	13
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm.....	13
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	14
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	14
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
	Abstandsflächen.....	15
	Zurückspringen des obersten Geschosses.....	15
	Fassadenbegrünung.....	15
7	Hinweise.....	15
8	Umsetzung der Planung.....	15

Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ – Begründung

8.1	Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen	15
8.2	Bodenordnung.....	15
9	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	15
9.1	Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt.....	15
	Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	16
	Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser	16
	Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima	16
	Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft.....	16
	Wesentliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope.....	16
9.2	Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	17
9.3	Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter	17
9.4	Auswirkungen auf heute ausgeübte Nutzungen	17
9.5	Verkehrliche Auswirkungen.....	17
10	Entschädigungspflichten, Kosten.....	17
11	Städtebauliche Kennwerte	18
12	Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	18
13	Grundlagen	18
	Verwendete Gutachten.....	18
	Rechtsgrundlagen	19
	Anlage.....	19

1 Planungsanlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadt Königswinter plant die Nachnutzung des im Bereich Humboldtstraße / Königswinterer Straße vorhandenen Bauhofs der Stadt sowie der zum Bauhof gehörigen Gebäude mit Betriebswohnungen auf den südlich an diesen angrenzenden Flächen. Der Bauhof kann an anderer Stelle -nach heutigen Vorgaben und Bedürfnissen dimensioniert- angesiedelt, und die mit der Verlegung freiwerdenden Flächen anderweitig genutzt werden.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 war die erforderliche Planung einer neuen Rettungswache für den Bergbereich Königswinter. Mit Unterbringung der geplanten Rettungswache in der Nähe des Knotenpunkts zwischen L 268 und L 331 kann die rettungsdienstliche Versorgung der Bevölkerung zukunftsfähig sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sollten auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft werden, ob an dem Standort perspektivisch eine Feuerwache für hauptamtliche Kräfte eingerichtet werden kann.

Neben einer gewerblichen Entwicklung des Standorts soll durch den Bebauungsplan Nr. 60/50 auch die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes für die Stadtverwaltung ermöglicht werden. Um den Platzbedarf eines zentralen Verwaltungsgebäudes mit Nebennutzungen wie Parkflächen etc. abdecken zu können, wird auch eine östlich des Bauhofs gelegene, bisher ungenutzte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ in den Bebauungsplan Nr. 60/50 einbezogen und somit überplant.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 60/50 ist daher die Umwandlung der zum städtischen Bauhof gehörigen Flächen zu gewerblichen Flächen, die auch eine Nutzung als Verwaltungsstandort ermöglicht sowie die Schaffung von Planrecht auf bisher ungenutzten Flächen am Knotenpunkt L 268 / L 331 für die Ansiedlung einer Rettungswache für den Bergbereich von Königswinter.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist aufgrund der Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen gegeben. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 60/50 wird das Verfahren zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die städtebaulichen Ziele sollen durch die in Kapitel 6 begründeten Planinhalte erreicht werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird in der Planzeichnung festgesetzt und umfasst eine Fläche von ca. 2,48 ha. Er liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Oberpleis und umfasst Flächen des bisher als Bauhof genutzten Geländes sowie südlich und östlich daran angrenzende Bereiche. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 313, 314, 228, 229, 296, 300, 304, 638, 863 der Flur 3 in der Gemarkung Oberpleis.

3 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Der nordwestliche Bereich des Gebiets wird derzeit als städtischer Bauhof genutzt. Dieser soll perspektivisch rückgebaut und die Flächen nachgenutzt werden. Östlich schließt sich an den Bauhof ein unbebautes Gewerbegrundstück an der Humboldtstraße an. Zwischen dem Bauhof und der das Gebiet südlich begrenzenden Umgehungsstraße (L 268) liegen Wohngebäude mit Betriebswohnungen für den Bauhof, die ebenfalls rückgebaut werden sollen.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das Gewerbegebiet „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“. In diesem Gebiet sind neben gewerblichen Nutzungen auch Sportanlagen und die Parkplätze der Grundschule "Sonnenhügel" untergebracht. Westlich des Plangebiets befinden sich jenseits der Königswinterer Straße Wohngebiete. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die L 268, die derzeit die Grenze zwischen planerischem Innen- und Außenbereich markiert. Südlich der L 268 werden derzeit Planverfahren zur Schaffung weiterer Gewerbeflächen durchgeführt.

4 Alternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ und zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Oberpleis Königswinterer Straße / Humboldtstraße“ verfügt die Stadt Königswinter im Bergbereich über eine Rettungswache mit einer Außenstelle, die jedoch nicht den heutigen Standards entsprechen. Von diesen beiden Standorten rücken die Rettungswagen zu Notfalleinsätzen aus. Der an das Plangebiet angrenzende Kreisverkehr wird bei ca. 70% der Einsätze bereits heute genutzt (ca. 1.700 Fahrten). Um die rettungsdienstliche Versorgung der Bevölkerung im Bergbereich von Königswinter gewährleisten zu können, ist eine Rettungswache nach aktuellen Anforderungen gem. DIN 13049 sowie den aktuellen Vorschriften des Arbeits- und Gesundheitsschutzes erforderlich. Der Umbau oder die Erweiterung der bestehenden Wachen ist nicht zielführend, da sich die Wachen und die dazugehörigen Grundstücke für ein derartiges Vorhaben aus verschiedenen Gründen nicht eignen.

In dem dem Rettungsdienst zugrunde liegenden Rettungsdienstbedarfsplan (aufgestellt 2012, fortgeschrieben 2016) wurde festgestellt, dass die sogenannte Hilfsfrist von der damals bestehenden Wache in Ittenbach aus für die östlichen und nördlichen Stadtteile nicht eingehalten werden kann. Unter der Hilfsfrist ist der Zeitraum zwischen der Einsatzeröffnung in der Rettungsleitstelle und dem Eintreffen des ersten geeigneten Rettungsmittels am Notfallort zu verstehen. Dieser Zeitraum liegt bei zwölf Minuten. Der Rettungsdienstbedarfsplan legte daher fest, dass zunächst hilfsweise im Bereich Ruttscheid (zwischen Autobahn A3 und Ortslage Oberpleis) ein Rettungswagen für die Einhaltung der Hilfsfristen in den nördlichen und östlichen Stadtteilen stationiert werden muss. Daraufhin wurde in Ruttscheid ein Teil einer Industriehalle angemietet, um dort provisorisch einen Rettungswagen unterstellen zu können. Die Halle befindet sich nicht im Eigentum der Stadt und wird überwiegend durch andere Betriebe genutzt. Als Standort für eine neue Rettungswache kann die Halle demnach nicht herangezogen werden. Die bestehende Rettungswache in Ittenbach entspricht weder den heutigen Regelungen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, noch geltenden DIN-Normen. Die Wache in Ittenbach kann am derzeitigen Standort nicht den geltenden Regelungen entsprechend umgebaut werden, da die erforderlichen Flächengrößen nicht vorhanden sind. Die angrenzende Feuerwache hat ebenfalls Umbau- und Flächenbedarf, sodass an diesem Standort keine moderne Rettungswache eingerichtet werden kann. Des Weiteren kann von Ittenbach aus die Hilfsfrist für die nördlichen und östlichen Stadtteile nicht eingehalten werden.

Bei der Suche nach einem passenden Grundstück für eine neue Rettungswache wurden verschiedene Kriterien berücksichtigt:

- Ein wesentliches Merkmal ist die Einhaltung der sogenannten Hilfsfrist. Dies bedeutet, dass vom Standort der neuen Rettungswache aus nach Möglichkeit in einem solchen Zeitfenster jeder Notfallort im Bergbereich erreicht werden muss. Der Suchraum für den Standort einer neuen Rettungswache lag daher im Korridor zwischen Autobahn A3 und der Ortslage Oberpleis.
- Darüber hinaus muss das Grundstück zeitnah verfügbar sein und
- eine ausreichende Größe und Erschließungsmöglichkeit aufweisen.
- Da auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden müssen und aufgrund der zeitlichen Komponente wurden nur städtische Grundstücke in die weitere Prüfung einbezogen.
- Des Weiteren sollten planungsrechtliche Aspekte einem derartigen Vorhaben nicht entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien fiel nach eingehender Prüfung der verfügbaren Grundstücke die Entscheidung schließlich auf die in Rede stehende Fläche am zentral gelegenen Kreisverkehr der Königswinterer Straße zwischen den Landesstraßen 268 und 331. Die südliche Fläche im vorliegenden Bebauungsplan ist somit für die Nutzung als Rettungswache geeignet und verfügbar.

Der Bereich des heutigen Bauhofs sowie die angrenzenden Flächen werden in den Bebauungsplan einbezogen, um die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Standorts nach der Umsiedlung des Bauhofs festzulegen. Die Umwandlung der Fläche hin zu einer gewerblichen Nutzung

füßt auf der angrenzenden Bestandsnutzung und dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet. Des Weiteren lässt die Flächengröße und die Verfügbarkeit auch eine Nutzung als Verwaltungsstandort zu.

Standortalternativen ergeben sich vor dem Hintergrund rettungsdienstlicher Hilfsfrist und der geplanten Nachnutzung des bestehenden Bauhofgeländes nicht. Aufgrund der Zielsetzung soll die geplante Nutzung planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Die Prüfung von Standortalternativen kommt somit nicht in Betracht.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten wurden geprüft. Wesentliche Planungsalternative wäre eine dauerhafte Beibehaltung des Bauhofs und der Betriebswohnungen am jetzigen Standort. Mit der Beibehaltung des Bauhofs wären allerdings hohe Renovierungskosten für die Gebäude verbunden. Hinzu kommt, dass der Bauhof an einem anderen Standort verkleinert und optimiert werden kann und derzeit auch Flächen beansprucht, die für seinen Betrieb nicht erforderlich sind.

Dem Ziel des Bebauungsplans, Flächen auszuweisen, die gewerbliche Nutzungen wie auch den Bau einer Rettungswache und ggf. die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes ermöglichen, entspricht die Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Höhe und Umfang der Umgebungsbebauung) und der Anforderungen an die Größe von Gebäuden für Rettungswache und Verwaltungsgebäude wurden die Maße für die maximale Höhe und überbaubare Grundfläche festgesetzt. Es ergeben sich allenfalls Festsetzungsalternativen, jedoch keine sich wesentlich unterscheidenden Planungsalternativen.

5 Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis ist die Fläche des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Diese Bereiche dienen insbesondere der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) integriert werden können.

Südlich der L 268 schließen sich westlich und östlich der L 331 weitere Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) an.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bauhofs und die sich südlich anschließende, mit Wohngebäuden bebaute Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ dar. Der östliche Bereich des Plangebiets an der Humboldtstraße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein schmaler Streifen entlang der L 268 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu großen Teilen nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans im parallel durchgeführten Verfahren zur 82. Flächennutzungsplanänderung geändert.

5.3 Satzungen nach Baugesetzbuch

Der östliche Teil des Plangebiets überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 60/39 „Im Krahfeld/Hünscheider Hof“, 3. Änderung. Im südwestlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 60/50 eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Dieser Bereich überlagert den Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“, um z.B. eine Ausfahrt der Rettungswache zum Kreisverkehr zu ermöglichen, die durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit definierter Fläche für einen Radweg im Bebauungsplan Nr. 60/29 erschwert würde. Der westliche Teil des Plangebiets entlang der Königswinterer Straße liegt bislang im Innenbereich gem. § 34 BauGB (bebaut mit den Gebäuden des Bauhofs und Wohngebäuden).

5.4 Berücksichtigung informeller Planungen

Im Jahr 2010 ist erstmalig ein gesamtstädtisches Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) erarbeitet worden. Seine Inhalte hat der Rat der Stadt Königswinter am 15. November 2010 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Jahr 2018 hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 02.07.2018 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept beinhaltet die aktualisierte sogenannte „Königswinterer Liste“ mit einer Auflistung der in Königswinter zentren-/ nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in den Gewerbegebieten „Im Krahfeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Weitere Einzelhandelsergänzungen an diesen Standorten – auch unterhalb der Großflächigkeit – können eine Attraktivitätssteigerung auslösen zu Lasten der umliegenden siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandorte, insbesondere des Stadtteilzentrums Oberpleis. Der Verzicht der Ansiedlung oder Erweiterungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten haben zudem zur Folge, dass das Gebiet für die ursprünglich intendierten Branchen vorgehalten werden kann. Dabei sollte auch ein Austausch durch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Die empfohlenen Überplanungen sollten dabei konsequent umgesetzt werden, um weiteren zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 98). Im Einzelhandelskonzept von 2010 wurde für den Standort „Im Krahfeld“ als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Bergbereich ausgewiesen. Diesen Empfehlungen folgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 93). Aufgrund dessen wurde der Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“ mit der 3. Änderung bereits dahingehend angepasst, dass auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist.

5.5 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotop

Das Plangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich des FFH-Schutzgebiets (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ (Abstand zum Plangebiet ca. 900 km).

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz – VV Habitatschutz - kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Aufgrund der Entfernung des Bebauungsplangebiets zu den Schutzgebieten, der Bestandsbebauung sowie der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/50 liegt ca. 60 m nordwestlich von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt. Auch für eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch den Bebauungsplan werden keine Anhaltspunkte gesehen.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV - Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans das schutzwürdige Biotop BK-5209-108 „Tal westlich Dahlhausen“ aus. Im Plangebiet selbst ist kein Biotop verzeichnet.

Der Bebauungsplan hat auf gesetzlich geschützte Biotop keine Auswirkungen, da diese im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorgefunden werden.

5.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Nächstes Baudenkmal ist die evangelische Kirche (Ittenbacher Straße 35) in etwa 420 m Entfernung. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht im Plangebiet oder der direkten Umgebung verzeichnet.

5.7 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP 1) als auch eine vertiefende ASP 2 zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der geplanten Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchgeführt.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Betroffenheiten von zwei planungsrelevanten Vogelarten und einer planungsrelevanten Säugetierart durch die Planung im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Es müssen daher Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in die Planung einbezogen werden, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können.

5.8 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Thomasberg. Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden, der Grummichsbach verläuft ca. 130 m südöstlich des Plangebiets. Ca. 700 m östlich des Bebauungsplangebiets verläuft der Pleisbach.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der östliche Teil des Plangebiets soll daher, wie bereits im Rahmen der Kanalnetzplanung vorgesehen, an die Trennkanalisation der Humboldtstraße angeschlossen werden. Es kann somit eine dezentrale Einleitung in den Pleisbach erfolgen. Im nordwestlichen Teilbereich ist aufgrund der ermittelten Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, über die Trennkanalisation Humboldtstraße dezentral in den Pleisbach einzuleiten. Eine Versickerung kommt nur für den Bereich am Kreisverkehr in Frage. Hier kann eine Rigole angelegt werden.

Aufgrund der im Geltungsbereich bereits vorliegenden Versiegelungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 60/50 keine relevante Auswirkung auf die Grundwasserneubildung im Gebiet erwartet.

5.9 Bodenschutz

Bei den Böden im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Überformung durch Bauhof, Hausgärten bzw. die Vorbereitungen zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (Bodenverdichtung und Gießen von Bodenplatten) nicht von einer hohen Schutzwürdigkeit auszugehen. Natürliche Böden sind daher nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Salzlagers des Bauhofes eine größere Menge an Streusalz beziehungsweise in Wasser gelöstes Salz in den oberen Bodenbereich eingedrungen sein kann. Im Bereich des Salzlagers ist daher mit stark erhöhten Chloridkonzentrationen zu rechnen.

Bei Aushubmaßnahmen ist das Bodenmaterial daher getrennt zu lagern. Ohne den Chloridgehalt wäre der übrige Boden als Z 0 einstuftbar, ansonsten als Z 1.2.

Aufgrund des Charakters der durchgeführten Untersuchungen ist es nicht auszuschließen, dass weitere Bereiche auftreten können, in denen schädliche Bodenveränderungen vorkommen. Rück- und Tiefbaumaßnahmen in den im Bodengutachten ausgewiesenen Gefahrverdachtsbereichen sollten fachgutachterlich begleitet werden. Bei auffälligen Bodenbereichen ist das Material separat auszubauen und auf einer versiegelten Fläche abgedeckt zur Entsorgung bereitzustellen. Die laboranalyti-

schen Untersuchungen sollten mindestens die Parameter MKW, BTXE, PAK und LHKW umfassen. Weiterhin wird empfohlen, aus den Sohlbereichen der Tanks, Abscheideranlagen und der Montagegrube Bodenproben zur Beweissicherung zu entnehmen und auf die relevanten Parameter zu analysieren.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz abzustimmen.

Das neu überplante Gelände hat eine lange Nutzungshistorie als ehemalige Straßenmeisterei und als Bauhof mit Fuhrpark, Garagen, Werkstatt, Abfüllplatz und unterirdischen Tanks (je 10.000 l). Das Gelände ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Nr. 5209/2075-0 erfasst.

5.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird im Westen durch die Königswinterer Straße und im Norden durch die Humboldtstraße erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Boseroth“, die ca. 150 m nördlich des Plangebiets an der Königswinterer Straße liegt. Die Haltestelle wird durch die Buslinie 521 zwischen „Königswinter Bahnhof“ und „Oberpleis Busbahnhof“ über Ittenbach bedient. Die Buslinie erreicht die Haltestelle „Clemens-August-Straße“ im Talbereich. Dort besteht Anschluss an die Stadtbahn 66 nach Bonn sowie über „Königswinter Bf“ Anschluss an den Regionalverkehr (Köln, Koblenz). Vom „Busbahnhof Oberpleis“ bestehen weitere Busverbindungen ins Stadtgebiet und nach Siegburg und Hennef.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie unter Kap. 5.8 beschrieben behandelt. Das Schmutzwasser wird über die in der Königswinterer Straße vorhandene Mischkanalisation bzw. die Trennkanalisation in der Humboldtstraße abgeleitet. Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Schutz der vorhandenen, angrenzenden Wohngebiete im Umfeld des Gewerbegebiets wird durch die Einschränkung des Emissionsniveaus der zulässigen Vorhaben gewährleistet. Das Gewerbegebiet ist in die Teilbereiche GE 1, GE 2.1, GE 2.2 und GE 3 unterteilt, um das Emissionsverhalten bezogen auf die in den unterschiedlichen Teilbereichen des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen in Abhängigkeit zu den jeweils angrenzenden Nutzungen festsetzen zu können.

Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 2.2:

Die Gewerbegebiete im Westen des Geltungsbereichs werden aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung durch textliche Festsetzung auf das Störniveau eines Mischgebiets begrenzt. Es sind nur Vorhaben und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren wird das jeweilige Emissionskontingent der einzelnen Gebiete in einer gesonderten textlichen Festsetzung bestimmt. Der Schutz von Wohngebieten vor Belästigungen aus angrenzenden Gewerbegebieten ist in den Gewerbegebieten selbst sicherzustellen.

Zur Sicherung der Wohnruhe und zur Vermeidung von übermäßigen Störungen z.B. durch Staubentwicklung, Erschütterungen etc. in den angrenzenden Gebieten werden nach § 8 Absatz 2 allgemein zulässige Nutzungen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen. Rettungs- und Feuerwachen sind den öffentlichen Betrieben zuzuordnen und ebenso wie die sonstigen als Ausnahme definierten Nutzungen nur nach eingehender Prüfung ihres Störpotenzials in Bezug auf die empfindlichen Nachbarnutzungen zulassungsfähig. Gegebenenfalls können zur Prüfung von der Genehmigungsbehörde gutachterliche Nachweise zu den einzelnen Vorhaben gefordert werden.

Einzelhandel wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Grundlage ist das aktualisierte Einzelhandelskonzept der Stadt, in dem zum Schutz der integrierten Lagen Einzelhandel an überwiegend gewerblichen Standorten eingeschränkt wird. Als Ausnahme wird der sog. Annex-Handel festgesetzt. Diese Festsetzung bestimmt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept eine Ausnahme von der Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss. Dabei dient die Begrenzung der Größe von Einzelhandelsbetrieben, die nur als Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern lediglich der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16/07). Unter funktionaler Zuordnung ist zu verstehen, dass allein solche Produkte erfasst sind, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder im betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen. Zudem muss eine räumliche Zuordnung bestehen. Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätten dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die Verkaufsfläche des Annex-Handels muss dabei der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe-, oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein. Zur hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung wird die notwendige Unterordnung des Annex-Handels durch eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche in der Festsetzung abschließend bestimmt. Hierdurch wird der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich der Annex-Handel zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 574-575). Die Flächenbegrenzung auf 250 m² ist aus der entsprechenden Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 60/39, 3. Änderung übernommen worden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen, die aufgrund des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials durch zusätzliches, ggf. nächtliches Verkehrsaufkommen den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nach der BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art im hier geplanten Gewerbegebiet ist unverträglich gegenüber den umliegenden Nutzungen, insbesondere mit der Grundschule „Sonnenhügel“, die über eine Straße im Gewerbegebiet erschlossen wird und deren Stellplätze ebenfalls am östlich angrenzenden Gewerbegebiet liegen (Gemeinschaftsstellplatzanlage); außerdem liegt im Zentrum dieses Gewerbegebiets ein Sportplatz, der u. a. auch von Jugendlichen bespielt wird. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art würde der Betrieb dieser Bildungs- und Sportstätten beeinträchtigt. Vergnügungsstätten werden daher im Plangebiet nicht zugelassen.

Gewerbegebiet GE 3:

Das östliche Teilgebiet des Bebauungsplans ist bereits zuvor als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 60/39 festgesetzt gewesen. Da die Entfernung zur Wohnnutzung an der Königswinterer Straße hier über 100 m beträgt, werden hier Vorhaben und Anlagen zugelassen, die gemäß Abstandserlass in dieser Entfernung von Wohnbebauung keine erheblichen Störungen auslösen. Der Abstandserlass ist der Begründung als Anlage beigefügt. Des Weiteren wird über gesonderte, textliche Festsetzung auch hier ein Geräuschkontingent festgesetzt.

Betriebswohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Einzelhandel wird mit Ausnahme des sog. Annexhandels auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen. Wie in den übrigen Teilflächen werden Tankstellen aufgrund des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials sowie der Zielsetzung dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden auch hier aufgrund der Nähe zu Bildungs- und Sportstätten ausgeschlossen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Die Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1, GE 2.2 und GE 3 werden zeichnerisch voneinander abgegrenzt. Die Gewerbegebiete unterscheiden sich mit Ausnahme von GE 2.1 und GE 2.2 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (höchstzulässige Oberkante baulicher Anlagen, Geschossigkeit, GFZ). Die Abgrenzung zwischen GE 2.1 und GE 2.2 ist aufgrund der Geräuschkontingentierung erforderlich. Die Festsetzung ist erforderlich, weil der räumliche Bezug des festgesetzten Nutzungsmaßes andernfalls unbestimmt wäre.

Emissionskontingentierung

Auf der Grundlage einer Lärmkontingentierung können im Bebauungsplan eindeutige Regelungen gegen Lärmeinwirkungen für zukünftige Einzelvorhaben im Plangebiet getroffen werden. Grundlage

einer Lärmkontingentierung in Bebauungsplänen ist die DIN 45691. In dem zu diesem Bebauungsplan erstellten Schallgutachten wurde die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen im Einwirkungsbereich eines künftigen Gewerbegebiets ermittelt. An dieser schutzbedürftigen Wohnbebauung dürfen durch die im Bebauungsplan anzusiedelnden Betriebe und Anlagen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten, die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte sind einzuhalten.

Das Gesamt-Emissionspotenzial, dem die schutzbedürftige Bebauung ausgesetzt ist, setzt sich zusammen aus den Emissionen der bereits vorhandenen oder zulässigen Betriebe und Anlagen im Einwirkungsbereich. Es sind auch Vorhaben zu berücksichtigen, die außerhalb dieses Bebauungsplans liegen. Um die zulässigen Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen zukünftig nicht durch neue Vorhaben zu überschreiten, werden rechnerisch die maximal zulässigen Immissionen auf die Fläche des Plangebiets aufgeteilt, so dass im Bebauungsplan ein Emissionswert je Quadratmeter Baugebiet bestimmt und als Eigenschaft eines Betriebs im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden kann. Das Gesamt-Emissionspotenzial und das Plangebiet werden zusätzlich in Teilflächen mit differenzierten Emissionswerten gegliedert. Die Festsetzung erfolgt durch die Zuweisung der zulässigen Emissionskontingente (LEK) auf die unterschiedlichen Teilflächen des Bebauungsplans. Durch die Festsetzung eines Emissionswerts je Quadratmeter ist ein eindeutiger Grundstücksbezug gegeben. Die Aufteilung der Emissionskontingente auf unterschiedliche Teilbereiche des Plangebiets ermöglicht die Steuerung der Ansiedlung von lärmintensiven Nutzungen.

Weitere Unterteilung und die Erhöhung der Emissionskontingente für Teilflächen werden durch die Festsetzung von Sektoren erreicht, in denen Zusatzkontingente für die Lärmemissionen zugelassen werden. Es erfolgt eine zeichnerische Festsetzung von Richtungssektoren für Zusatzkontingente. Zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente sind im Baugenehmigungsverfahren gutachterliche Einschätzungen erforderlich.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde auch geprüft, ob die Ansiedlung einer Rettungswache unter bestimmten Rahmenbedingungen im Gewerbegebiet GE 1 ermöglicht werden kann. Hierzu wurden die zu erwartenden, von der geplanten Rettungswache ausgehenden Emissionen untersucht und festgestellt, dass die anteiligen Immissionskontingente durch den Betrieb dieser Rettungswache unterschritten werden (vgl. ACCON Köln (2019): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/50 "Humboldtstraße/Königswinterer Straße" im Stadtteil Oberpleis in Königswinter). Der Einsatz des bei der Ausfahrt aus der Rettungswache zu Warnzwecken erforderlichen Martinshorns überschreitet jedoch den maximal zulässigen Spitzenpegel. Rechtsprechung besagt, dass beim Einsatz des Martinshorns die Immissionsrichtwerte auch überschritten werden dürfen (VG Münster Az.: 2 K 1345/15), die Einsatzhäufigkeit des Martinshorns muss jedoch im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes auf das mögliche Minimum reduziert werden. Mögliche Schritte um dies zu erreichen (z.B. Errichtung einer Lichtsignalanlage, sonstige Möglichkeiten der Einschränkung des Einsatzes des Martinshorns) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und abschließend zu regeln. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung ist vorgesehen, an den bestehenden Zufahrten zum Kreisverkehr sowie an der geplanten Alarmausfahrt der Rettungswache Lichtsignalanlagen einzurichten.

Mit seinem Urteil vom 07.12.2017 hat das Bundesverwaltungsgericht festgelegt, der Baugebiets-typ GE verlange, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können müssen. Eine baugebietsinterne Emissionskontingentierung erfordere daher auch eine Teilfläche ohne Kontingentierung im Plangebiet. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gestützte Gliederung ohne plangebietsinterne Ergänzungsfläche ohne Kontingentierung festgesetzt, da im nahen Umfeld weitere Gewerbegebiete ohne Kontingentierung vorhanden sind und die Funktion der geforderten Ergänzungsgebiete übernehmen. Im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Kraefeld / Hünscheider Hof“, 3. Änderung besteht die Möglichkeit, weitere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Anlagen unterzubringen. Gleiches gilt für das Gewerbegebiet Ruttscheid (Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“), in dem ebenfalls keine Emissionskontingentierung festgesetzt ist. Die Festsetzung der Kontingentierung erfolgt somit nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die betreffenden Werte dienen dazu, die Bebauung im Plangebiet auf ein für die Umgebung verträgliches

Maß zu beschränken und die vorgesehenen Vorhaben (u.a. Verwaltungsgebäude, Rettungswache) im Plangebiet verwirklichen zu können. Der Bebauungsplan setzt Höchstwerte für die künftigen Gebäudehöhen im Höhensystem DHHN92 fest (Oberkante baulicher Anlagen/Oberkante der Attika der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull). Dabei orientiert sich die Höhe baulicher Anlagen an den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60/39 in Verbindung mit dem Geländeverlauf.

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren. Im Bereich GE 2 (möglicher Standort für ein Büro- oder Verwaltungsgebäude) werden maximal vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 199 m ü. NHN zeichnerisch festgesetzt (ca. 14,5-15,8 m über Fahrbahnhöhe Königswinterer Straße). In den Bereichen GE 1 und GE 3 werden drei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich GE 3 zeichnerisch auf 192 m ü. NHN festgesetzt (Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 60/39 „Im Kraefeld / Hünscheider Hof“, 2. Änderung). Dies entspricht etwa 10- 11 m über Geländehöhe. Für den am höchsten gelegenen Bereich GE 1 wird die maximale Gebäudeoberkantenhöhe zeichnerisch auf 196,5 m ü. NHN festgesetzt (ca. 11,5 m über Gelände).

Im Bereich der GE 2.1 und GE 2.2 werden auch Geschossigkeit und GFZ höher festgesetzt, um dem Ziel der möglichen Ansiedlung eines Verwaltungsstandorts Rechnung zu tragen. Eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhe für technische Anlagen, die aus betrieblichen Gründen über Dach geführt werden müssen, wird textlich festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der in den Gewerbegebieten des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 60/39 zulässigen Grundflächenzahl. Ein städtebauliches Erfordernis, die bauliche Ausnutzbarkeit zwischen dem neu festgesetzten und den bestehenden Gewerbegebieten zu differenzieren, ist nicht gegeben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliches Ziel ist es, ein Gewerbegebiet am Ortsrand von Oberpleis auszuweisen in dem auch ein zentrales Verwaltungsgebäude und eine Rettungswache möglich sind. Entsprechend setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage der § 22 und 23 BauNVO die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet fest.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise per Planeintrag festgesetzt. Die maximale Länge und Tiefe von Gebäuden wird auf je 100 m beschränkt, um für Verwaltungsgebäude oder Rettungswache möglichst funktionale Zuschnitte zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenze verläuft in den Bereichen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 überwiegend in einem 5 m-Abstand entlang der Verkehrsflächen bzw. der Plangebietsgrenzen und nimmt damit den Verlauf der Baugrenzen in Bebauungsplan Nr. 60/39 auf. Im Bereich der Einmündung der Humboldtstraße in die Königswinterer Straße soll auf einer Fläche von 426 m² der bestehende Gehölzstreifen erhalten und ergänzt werden. Daher orientiert sich die festgesetzte Baugrenze hier an der Nordfassade des vorhandenen Bauhofgebäudes.

Im Bereich des östlich gelegenen GE 3 wird die Baugrenze entlang der Humboldtstraße und südlich der Fläche des GE 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 60/39 übernommen. An der Grenze zu dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 60/39 gehen die Baugrenzen der beiden Bebauungspläne ineinander über. Dies erlaubt bei Bedarf eine übergreifende Nutzung der Flurstücke. Ein städtebauliches Erfordernis für die Trennung der überbaubaren Flächen liegt nicht vor. Die überbaubaren Flächen werden daher miteinander verbunden, die Baugrenzen werden durchgezogen.

Nebenanlagen

Die Randbereiche des Plangebiets sollen in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60/39 weitgehend frei von baulichen Anlagen gehalten werden. Der Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen schließt eigentlich Niederschlagsbeseitigungsanlagen, Zäune und Schilder ein. Diese sollen jedoch ermöglicht werden. Grundsätzlich soll jedoch im Zusammenspiel mit den Regelungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein durchgrünter Charakter der Gewerbegebiete realisiert werden.

6.4 Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche wird zeichnerisch das Flurstück Gemarkung Oberpleis, Flur 3, Flurstück 313 festgesetzt. Grund für die Aufnahme der Straße in den Bebauungsplan ist die bisherige Festsetzung dieses Straßenstücks im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60/29. Hier wurde eine detaillierte Gestaltung und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche festgelegt, die für die geplante Ansiedlung einer Rettungswache hinderlich sein könnte.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 können bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes schützen.

Das Plangebiet ist Einwirkungen von Verkehrslärm ausgesetzt. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Einordnung der Geräuschimmissionen vor (ACCON Köln (2019): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/50 "Humboldtstraße/Königswinterer Straße" im Stadtteil Oberpleis in Königswinter).

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. [...] Überschreitungen der Orientierungswerte [...] und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes [...] [sollen] in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für Gewerbegebiete (GE) werden in der DIN 18005 folgende Orientierungswerte genannt:

tags 65 dB(A) und
nachts 55 / 50 dB(A)

Dabei soll der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vorliegenden öffentlichen Betrieben gelten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Art und Lage der Lärmquellen die Funktion des geplanten Gewerbegebietes einschränken würden, werden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109 festgesetzt. Dies geschieht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die zeichnerische Festsetzung der relevanten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Die in den Lärmpegelbereichen erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden textlich festgesetzt, indem je nach Raumart und Lärmpegelbereich das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile vorgeschrieben wird.

In den Gebieten des Lärmpegelbereichs II ist kein erhöhter Schallschutz notwendig, da die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden oder nur geringfügig darüber liegen und die aufgrund der Gesetzgebung zur Energieeinsparung notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile somit ausreichenden Schallschutz bewirken.

Liegen Räume, die auch zum Schlafen genutzt werden, in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, sind fensteröffnungsunabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

Weil die tatsächliche Lärmbelastung von verschiedenen Faktoren abhängig ist und im Einzelfall unter dem für den Lärmpegelbereich rechnerisch ermittelten Wert liegen kann, wird ergänzend textlich festgesetzt, dass bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite im Baugenehmigungsverfahren von den festgesetzten Schalldämmmaßen abgewichen werden kann. Mit

der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen kann ein ausreichender Schutz für die schutzbedürftigen Innenbereiche sichergestellt werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

In diesem Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen und Pflanzbindungen festgesetzt, um erhaltenswerte Strukturen zu bewahren und einen durchgrünten Charakter des Gewerbegebiets zu erreichen. Die durch Gebot und Bindungen festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang muss artgleich eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken im Plangebiet sind an den Grünfestsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 60/39 orientiert. Der vorliegende Bebauungsplan hat ebenfalls ein durchgrüntes Gewerbegebiet zum Ziel. Daher sind auch hier 20% des Grundstücks als Vegetationsflächen anzulegen, die vornehmlich an den Grundstücksgrenzen herzustellen sind. Als Vegetationsflächen werden Flächen verstanden, die begrünt sind. Zur Festsetzung gehört eine Pflanzliste, der auch die Mindestanforderungen an die zu pflanzende Qualität zu entnehmen ist. Auch Zwischenräume zwischen den Pflanzen aus der Pflanzliste sind mit Bodendeckern, Rasen o.Ä. zu begrünen. Der Einsatz von Steinen, Schotter, Kies und ähnlichem Material entspricht nicht den Anforderungen an die Begrünung des Plangebiets. Einfriedungen sind in die erforderliche Bepflanzung einzubinden. Die Maßnahmen sind in einem Gestaltungsplan für die Außenanlagen mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Es wird entlang der Humboldtstraße eine 426 qm große Fläche zeichnerisch und textlich zum Erhalt festgesetzt. Hier sollen die von Heckengehölzen gesäumten Offenbereiche erhalten werden. Die an dieser Stelle vorhandenen Strukturen können ohne größere Eingriffe in die Ausnutzbarkeit und Funktionalität der zukünftigen gewerblichen Grundstücke vor Ort bleiben. Zum einen trägt die Struktur zur Durchgrünung des Gebiets bei, zum anderen sprechen artenschutzrechtliche Belange für den Erhalt.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzprüfungen der Stufen 1 und 2 zu diesem Bebauungsplan mit dem Ziel festgesetzt, das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Da die Zerstörung von Grünstrukturen im Plangebiet, die Habitat einer planungsrelevanten Art sind, bei plangemäßer Nutzung des Gebiets voraussichtlich nicht vermeidbar ist, wird außerhalb des Plangebiets eine Ausgleichsfläche für den Verlust festgesetzt:

Etwa 1.000 m südlich des Plangebiets wird auf dem Flurstück 224, Flur 8 in der Gemarkung Hasenpohl derzeit auf städtischer Fläche ein Mitfahrerparkplatz geplant, für dessen Errichtung bereits im Verfahren eine Eingrünung im südlichen Bereich des Flurstücks gefordert wurde. Eine artenschutzrechtliche Belegung dieser Eingrünung liegt bisher nicht vor. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs sowie einer anzustrebenden Kopplung von Maßnahmen für den Ausgleich nach LGNRW und Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG, kann hier eine Doppelbelegung erfolgen. Erforderlich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht die Anpflanzung einer 600 m² umfassenden Gehölzhecke. Die Anpflanzung hat mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor der Zerstörung des betreffenden Habitats im Plangebiet zu erfolgen, um der Funktion als Ersatzlebensraum gerecht zu werden (s. Abb. auf S. 18 der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II).

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Von der Möglichkeit, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die äußere Form der Gebäude.

Abstandsflächen

§ 6 Abs. 5 der BauO NRW sieht vor, dass im Bereich von städtebaulichen Satzungen entweder die Geltung dieser Vorschrift angeordnet wird, oder abweichende Regelungen getroffen werden. Hier sollen aufgrund des Fehlens städtebaulicher Gründe für eine Verkleinerung oder Vergrößerung der Abstandsflächen, die Regelungen nach § 6 Abs. 5 S. 1-3 BauO NRW Anwendung finden.

Zurückspringen des obersten Geschosses

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Gebäude, die die Höhenfestsetzungen in den höher gelegenen Bereichen GE 1 und GE 2.1 und GE 2.2 ausnutzen, entlang der Verkehrsflächen zurückspringen müssen. In der aktuellen Bauordnung existiert kein einheitlich definierter Staffelgeschossbegriff. Daher wird über eine Regelung im Bebauungsplan das Zurückspringen des obersten Geschosses an den städtebaulich besonders in Erscheinung tretenden, zu den Verkehrsflächen hin ausgerichteten Fassaden sichergestellt. Fassaden, die mehr als 40,0 m von der nächstgelegenen Verkehrsfläche entfernt liegen, treten optisch weniger in Erscheinung, so dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen und Parkpaletten können durch eine Fassadenbegrünung einerseits zum Mikroklima beitragen und fügen sich andererseits besser in die Landschaft ein. Eine Anrechnung der Fassadenbegrünung auf den Begrünungsanteil des Grundstücks von 20 % gemäß der Festsetzung zu Pflanzbindungen auf den Grundstücken erfolgt nicht.

7 Hinweise

Es werden Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans aufgenommen, die vorwiegend auf Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren zurückzuführen sind. Die Hinweise haben keinen Normcharakter, sind jedoch bei für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben beachtlich.

8 Umsetzung der Planung

8.1 Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen wurden untersucht. Die Ergebnisse stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen und sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird ein Hinweis zum Umgang mit Böden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Bodenordnung

Die bebaubaren Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Die Verkehrsfläche Gemarkung Oberpleis, Flur 3, Flurstück 312 befindet sich im Eigentum des Landesbetriebs Straßenbau.

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans dargestellt. Sie betreffen u.a. Natur, Landschaft, Boden und Umwelt, den Verkehr und die Geräuschsituation. Auf die Wirkung der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wird in einem gesonderten Umweltbericht eingegangen.

9.1 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt

Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen in Bereiche mit unterschiedlichem Emissionsverhalten gegliedert ist. Die Fläche liegt bisher im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. in Bebauungsplan Nr. 60/39. Durch den Bebauungsplan wird somit lediglich eine Satzung zur Regelung der Nutzung des Geländes aufgestellt – eine Bebauung und Nutzung des Geländes war zuvor auch nach § 34 BauGB bzw. dem

Bebauungsplan Nr. 60/39 möglich. Das Plangebiet ist des Weiteren bereits mit den Gebäuden und Nebennutzungen des städtischen Bauhofs bebaut, in dem Bereich, der bisher in Bebauungsplan Nr. 60/39 lag, wurden Bodenplatten für die Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften gegossen, die jedoch nicht gebaut wurden. Aus diesem Grund sind die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein landschaftspflegerischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 60/50 wurde ermittelt, ob durch den Bebauungsplan abwägungserhebliche Auswirkungen auf Tiere hervorgerufen werden. Die unvermeidlichen artenschutzbezogenen Auswirkungen der Planung können durch adäquate Maßnahmen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind, minimiert werden.

Der mögliche Verlust von Grünstrukturen im Plangebiet wird durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung gemildert. Schützenswerte Grünstrukturen werden darüber hinaus -soweit möglich- erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Strukturen, die aus Artenschutzgründen erforderlich sind, jedoch nicht erhalten werden können, werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aufgefangen. Wesentliche, abwägungserhebliche Verluste von Grünflächen sind nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser

Zusätzliche Versiegelung von Boden kann zukünftig zu Verlusten von Bodenfunktionen führen. Die Versiegelungsmöglichkeiten werden jedoch auf ein Maß festgesetzt, welches bereits vor Planaufstellung zulässig war. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Im Plangebiet ist kein wasserführender Siefen vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gutachterlich geprüft worden. Aufgrund der anstehenden Schichten ist der Boden nur im Süden des Gebiets versickerungsfähig. Durch das geplante Gewerbegebiet wird zwar eine Versiegelung von Flächen weiterhin ermöglicht, jedoch sind dadurch aufgrund der heutigen Situation keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der schwachen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Entfernung zum nächsten Vorfluter ist vorgesehen, das Niederschlagswasser größtenteils in die bestehende öffentliche Misch- und Trennkanalisation einzuleiten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima

Dieser Bebauungsplan wirkt sich auf Luft und Klima nicht abwägungserheblich aus. Durch die zulässige bauliche Nutzung des Plangebiets können sich kleinflächige Verluste von Flächen mit nächtlicher Kaltluftentstehung ergeben. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden jedoch als nicht höher als bei bisher nach § 34 BauGB zulässiger Nutzung eingeschätzt. Gleiches gilt für eine mögliche Erhöhung von Luftschadstoffen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft

Landschaftsbild prägende Strukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da bereits baulich überprägte Flächen am Ortsrand von Oberpleis genutzt werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind somit gering. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope

Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Siebengebirge, auf Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope sind durch die eingehaltenen Abstände zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt gehen von der Planung nicht aus.

9.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Bauhofgeländes und die Nutzung der angrenzenden Bereiche geschaffen. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung westlich der Königswinterer Straße kann nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen, in dem die Anforderungen der schutzbedürftigen Wohnnutzung berücksichtigt werden. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit wird das Gewerbegebiet anhand des Abstandserlasses und einer sich aus dem zu diesem Bebauungsplan erstellten Schallgutachten ergebenden Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung aller Wohnnutzungen in der Umgebung gegliedert. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Anwendung der festgesetzten Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen die Ansiedlung einer Rettungswache auf der am Kreisverkehr liegenden Teilfläche des Plangebiets möglich erscheint. Die Errichtung einer Feuerwache ist mit den derzeitigen technischen Vorgaben aus schalltechnischer Sicht nicht innerhalb der zulässigen Immissionspegel abbildbar. Da jedoch zukünftige, positive Entwicklungen u.a. in der Fahrzeugtechnik möglich sind, ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch die Ansiedlung einer Feuerwache im Plangebiet denkbar.

In den Wohngebieten an der Königswinterer Straße ist die Wohnbevölkerung auch einer Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm und Lärm aus dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Bauhof ausgesetzt. Die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden zusätzlichen Verkehre und zulässigen Nutzungen verändern die geschilderte Geräuschsituation voraussichtlich nicht in relevantem Ausmaß.

9.3 Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Der Bebauungsplan hat auf Denkmalensembles, Bodendenkmäler (soweit bekannt) oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine Auswirkungen.

9.4 Auswirkungen auf heute ausgeübte Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zurzeit der Bauhof der Stadt Königswinter. Dieser soll perspektivisch verlagert werden und somit die Flächen zugunsten andere Nutzungen aufgeben werden. Der Bauhof kann ggf. auch erhalten bleiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind jedoch bei zukünftigen Beurteilungen heranzuziehen.

9.5 Verkehrliche Auswirkungen

Abhängig von der künftigen Entwicklung des Plangebiets könnte die Planaufstellung zu einer vergleichsweise höheren Verkehrsstärke führen, weil die Flächen bisher teilweise gar nicht oder ausschließlich durch den Bauhof genutzt wurden. Verwaltungsgebäude werden in der Regel mehr Personen anziehen als der bisher vorhandene Bauhof. Auch bei anderen zulässigen Nutzungen kann eine Steigerung der Verkehrszahlen hervorgerufen werden. Eine hinreichend belastbare Quantifizierung der durch die Planaufstellung vermutlich entstehenden zusätzlichen Verkehrsstärke ist vor dem Hintergrund zahlreiche Unsicherheitsfaktoren nicht möglich. Es bestehen jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Leistungsfähigkeit der Straßen und Verkehrsknotenpunkte durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet überstiegen werden könnte.

10 Entschädigungspflichten, Kosten

Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten. Auch die nach § 39 BauGB entschädigungspflichtigen Vertrauensschäden können bei dieser Bebauungsplanaufstellung ausgeschlossen werden, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Königswinter befinden.

Im Übrigen entstehen der Stadt Königswinter durch den Bebauungsplan Planungskosten und Kosten für die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

11 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Gewerbegebiet	2,42	97,6
Verkehrsfläche	0,06	2,4
Summe	2,48	100,0

12 Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 11.04.2018 das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Zunächst sollte der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch deutlich, dass verschiedene Umweltbelange im Rahmen von Gutachten auf ihre Kompatibilität mit den Planungszielen untersucht werden mussten. Rechtsprechung zu § 13 a BauGB lässt den Schluss zu, dass bereits mit der Abprüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen im Bebauungsplanverfahren ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen sein kann. Daher wurde auf ein Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet. Im Normalverfahren muss daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ auch der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter im Bereich „Oberpleis Königswinterer Straße / Humboldtstraße“ geändert werden (82. Änderung).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem wurde ortsüblich bekanntgemacht, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann. Am 14.05.2018 fand die Bürgeranhörung statt. Schriftlich konnten Anregungen bis zum 06.06.2018 eingereicht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 08.06.2018.

Am 11. September 2019 hat der PUA die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu Eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60/50 hat in der Zeit vom 05.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.10.2019 um Stellungnahme zur Planung bis zum 30.11.2019 gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat den Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ am 27.01.2020 als Satzung beschlossen.

13 Grundlagen

Verwendete Gutachten

Kröll, Ralf (2018): Historische Erkundung und Erstbewertung (BBodSchV) Areal städtischer Bauhof Königswinterer Straße 97, 53639 Königswinter-Oberpleis

Kröll, Ralf (2018): Orientierende Untersuchung (BBodSchV) Areal städtischer Bauhof Königswinterer Straße 93, 53639 Königswinter-Oberpleis

Paladini Geotechnik (2018): Versickerung von Niederschlagswasser. Hydrologisches Gutachten

Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ – Begründung

Liebert, Dieter (2019): Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ in Königswinter / Stadtteil Oberpleis. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Liebert, Dieter (2019): Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ in Königswinter / Stadtteil Oberpleis. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II

ACCON Köln (2019): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/50 "Humboldtstraße/Königswinterer Straße" im Stadtteil Oberpleis in Königswinter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Anlage

Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum Runderlass vom 06.06.2007)